

ANO 2012

PROCESSO Nº



Câmara Municipal de Bebedouro

SECRETARIA

ESPÉCIE Projeto de Lei nº 10/2012

OBJETO Autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel que especifica e dá
outras providências.
.....

Apresentado em sessão do dia 13/02/2012

Autoria Poder Executivo

Encaminhamento às Comissões de

Prazo final

Aprovado em 27/02/2012 Rejeitado em / /

Autógrafo de Lei nº 4387/2012

Lei nº 4435 de 28 de Fevereiro de 2012

PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

LEI Nº 4435 DE 28 DE FEVEREIRO DE 2012

Autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel que especifica e dá outras providências.

O **Prefeito Municipal de Bebedouro**, usando de suas atribuições legais, Faz saber que a Câmara Municipal aprovou a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar por venda e mediante concorrência, conforme zoneamento da Lei Complementar n. 43, de 05 de outubro de 2006 (Plano Diretor), a área abaixo descrita, de propriedade da municipalidade, constante do mapa e avaliação anexos a esta lei:

CADASTRO MUNICIPAL	ÁREA/M2	MATRÍCULA
069.147.001-00	6.330,36	21.548

§ 1º A área será licitada por valor nunca inferior ao avaliado, nos termos da média apurada entre as 03 (três) avaliações realizadas.

§ 2º O pagamento poderá ser dividido em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, reajustadas pela variação anual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Art. 2º Poderão concorrer à licitação somente pessoas jurídicas.

Art. 3º Além do preço, o edital de licitação estipulará critérios e objetivos de julgamento, possibilitando que o lote alienado tenha por destinação o que melhor contribua para o desenvolvimento econômico do município.

Parágrafo único. Os critérios citados no caput deste artigo referem-se à capacidade da pessoa jurídica em:

- I - gerar maior número de empregos;
- II - proporcionar desenvolvimento econômico ao município; e,
- III - gerar aumento na arrecadação tributária.

Art. 4º Não serão admitidos empreendimentos prejudiciais ao meio ambiente.

Art. 5º Dos editais de licitação constará a exigência de que os interessados apresentem documentação relativa a:

- I - Habilitação Jurídica e Regularidade Fiscal, de acordo com os artigos 28 e 29 da Lei Federal n. 8.666, de 21 de junho de 1993;
- II - Certidão Negativa de Débitos expedida pelo Ministério da Fazenda, pela Fazenda Estadual e pelo município;
- III - relatório abreviado do projeto do empreendimento contendo:
 - a) previsão do número mínimo de empregos a serem gerados;
 - b) natureza da atividade, podendo ser industrial, comercial ou de serviço;
 - c) área e tipo de edificação;

d) cronograma de construção e início das atividades; e

e) medidas de mitigação dos impactos ambientais da atividade.

Art. 6º O adquirente vencedor terá, após a homologação do processo licitatório, o prazo de:

I - 01 (um) mês para dar entrada no Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do estudo preliminar dos projetos de edificação;

II - 04 (quatro) meses após a homologação para protocolização dos projetos completos, conforme as exigências das leis municipais, estaduais e federais pertinentes;

III - 06 (seis) meses, a contar da alienação, para dar início às obras;

IV - 18 (dezoito) meses para a conclusão das obras;

V - 04 (quatro) meses, após a conclusão das obras, para início das atividades.

Parágrafo único. Os prazos estipulados no caput deste artigo poderão ser alterados mediante aprovação do PRODEBE nos termos da regra do art. 10 e 12 da Lei Municipal n. 3.726, de 05 de dezembro de 2007.

Art. 7º A empresa vencedora terá que permanecer estabelecida no município, no exercício de suas atividades, pelo prazo ininterrupto de 05 (cinco) anos, ressalvada a hipótese prevista no art. 20 da Lei Municipal n. 3.726, de 05 de dezembro de 2007.

Art. 8º Caso não ocorra o cumprimento das exigências contidas nos arts. 6º e 7º, o imóvel e suas benfeitorias reverterão para a municipalidade, sem quaisquer ônus ou indenização.

Art. 9º Os casos omissos poderão ser resolvidos pelas regras constantes da Lei n. 3.726, de 05 de dezembro de 2007.

Art. 10. Da escritura constarão os encargos contidos nesta lei, correndo por conta do adquirente as despesas com a sua lavratura, bem como todos os encargos e emolumentos cartorários.

Art. 11. As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 12. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bebedouro 28 de fevereiro de 2012.

João Batista Bianchini
Prefeito Municipal

Publicada na Secretaria da Prefeitura a 28 de fevereiro de 2012.

Ivanira A de Souza
Escrituraria

"Deus seja Louvado"





CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

OEC/039/2012 - je

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 28 de fevereiro de 2012.

Senhor Prefeito,

Comunico-lhe que na sessão ordinária realizada ontem, dia 27/02, foi aprovada, **com emendas**, a Mensagem ao Projeto de Lei n. 159/2011, de autoria do Poder Executivo, bem como os Projetos de Lei n. 10, 19, 22 e 23/2012, todos de autoria do Poder Executivo.

Comunico-lhe ainda que na sessão extraordinária realizada na mesma data foram aprovados os Projetos de Lei n. 24 e 25/2012, ambos de autoria do Poder Executivo

Para prosseguimento do processo legislativo, encaminho-lhe em anexo os Autógrafos de Lei de n. 4386 a 4392/2012.

Atenciosamente.

Carlos Renato Serotine
PRESIDENTE

Excelentíssimo Senhor
João Batista Bianchini
PREFEITO MUNICIPAL
BEBEDOURO - SP

06/03/2012
André da
Secretaria

"Deus Seja Louvado"



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
www.camarabebedouro.sp.gov.br

AUTÓGRAFO DE LEI Nº 4387/2012

Autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel que especifica e dá outras providências.

De autoria do Poder Executivo

A MESA DA CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO/ESTADO DE SÃO PAULO, usando de suas atribuições legais, regimentais e constitucionais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar por venda e mediante concorrência, conforme zoneamento da Lei Complementar n. 43, de 05 de outubro de 2006 (Plano Diretor), a área abaixo descrita, de propriedade da municipalidade, constante do mapa e avaliação anexos a esta lei:

CADASTRO MUNICIPAL	ÁREA/M2	MATRÍCULA
069.147.001-00	6.330,36	21.548

§ 1º A área será licitada por valor nunca inferior ao avaliado, nos termos da média apurada entre as 03 (três) avaliações realizadas.

§ 2º O pagamento poderá ser dividido em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, reajustadas pela variação anual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Art. 2º Poderão concorrer à licitação somente pessoas jurídicas.

Art. 3º Além do preço, o edital de licitação estipulará critérios e objetivos de julgamento, possibilitando que o lote alienado tenha por destinação o que melhor contribua para o desenvolvimento econômico do município.

Parágrafo único. Os critérios citados no caput deste artigo referem-se à capacidade da pessoa jurídica em:

- I - gerar maior número de empregos;
- II - proporcionar desenvolvimento econômico ao município; e,
- III - gerar aumento na arrecadação tributária.

Art. 4º Não serão admitidos empreendimentos prejudiciais ao meio ambiente.

Art. 5º Dos editais de licitação constará a exigência de que os interessados apresentem documentação relativa a:

“Deus Seja Louvado”

RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 - CEP 14700-425 - TELEFONE: (17) 3345-9200





CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
www.camarabebedouro.sp.gov.br

I - Habilitação Jurídica e Regularidade Fiscal, de acordo com os artigos 28 e 29 da Lei Federal n. 8.666, de 21 de junho de 1993;

II - Certidão Negativa de Débitos expedida pelo Ministério da Fazenda, pela Fazenda Estadual e pelo município;

III - relatório abreviado do projeto do empreendimento contendo:

- a) previsão do número mínimo de empregos a serem gerados;
- b) natureza da atividade, podendo ser industrial, comercial ou de serviço;
- c) área e tipo de edificação;
- d) cronograma de construção e início das atividades; e
- e) medidas de mitigação dos impactos ambientais da atividade.

Art. 6º O adquirente vencedor terá, após a homologação do processo licitatório, o prazo de:

I - 01 (um) mês para dar entrada no Departamento de Planejamento e Desenvolvimento Urbano do estudo preliminar dos projetos de edificação;

II - 04 (quatro) meses após a homologação para protocolização dos projetos completos, conforme as exigências das leis municipais, estaduais e federais pertinentes;

III - 06 (seis) meses, a contar da alienação, para dar início às obras;

IV - 18 (dezoito) meses para a conclusão das obras;

V - 04 (quatro) meses, após a conclusão das obras, para início das atividades.

Parágrafo único. Os prazos estipulados no caput deste artigo poderão ser alterados mediante aprovação do PRODEBE nos termos da regra do art. 10 e 12 da Lei Municipal n. 3.726, de 05 de dezembro de 2007.

Art. 7º A empresa vencedora terá que permanecer estabelecida no município, no exercício de suas atividades, pelo prazo ininterrupto de 05 (cinco) anos, ressalvada a hipótese prevista no art. 20 da Lei Municipal n. 3.726, de 05 de dezembro de 2007.

Art. 8º Caso não ocorra o cumprimento das exigências contidas nos arts. 6º e 7º, o imóvel e suas benfeitorias reverterão para a municipalidade, sem quaisquer ônus ou indenização.

“Deus Seja Louvado”

RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 - CEP 14700-425 - TELEFONE: (17) 3345-9200





CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
www.camarabebedouro.sp.gov.br

Art. 9º Os casos omissos poderão ser resolvidos pelas regras constantes da Lei n. 3.726, de 05 de dezembro de 2007.

Art. 10. Da escritura constarão os encargos contidos nesta lei, correndo por conta do adquirente as despesas com a sua lavratura, bem como todos os encargos e emolumentos cartorários.

Art. 11. As despesas decorrentes da execução da presente lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 12. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 27 de fevereiro de 2012.


Carlos Renato Serotine
PRESIDENTE


Nelson Sanchez Filho
1º SECRETÁRIO


Sebastiana Maria R. T. de Camargo
2ª SECRETÁRIA

“Deus Seja Louvado”

RUA LUCAS EVANGELISTA, 652 - CEP 14700-425 - TELEFONE: (17) 3345-9200





CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
www.camarabebedouro.sp.gov.br

COMISSÃO DE ASSUNTOS GERAIS

Parecer da Comissão de Assuntos Gerais ao Projeto de Lei n. 10/2012, de autoria do Poder Executivo.

Ementa: Autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel que especifica e dá outras providências.

A Relatora da Comissão de Assuntos Gerais da Câmara Municipal de Bebedouro, feita a leitura e a análise da propositura, decide emitir parecer de

regulando de

Sala das Comissões, 24 de fevereiro de 2012.

[Handwritten signature]
Sebastiana Maria R. T. de Camargo
RELATORA

[Handwritten signature]
Carlos Alberto Costa
PRESIDENTE

O Presidente e o Membro acolhem o parecer emitido pela Relatora.

[Handwritten signature]
Antonio Sampaio
MEMBRO





CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
www.camarabebedouro.sp.gov.br

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

Parecer da Comissão de Finanças e Orçamento ao Projeto de Lei n. 10/2012, de autoria do Poder Executivo.

Ementa: Autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel que especifica e dá outras providências.

O Relator da Comissão de Finanças e Orçamento da Câmara Municipal de Bebedouro, feita a leitura e a análise das proposituras, decide emitir parecer de *Rodrigo da Silva*

Sala das Comissões, 24 de fevereiro de 2012.

Rodrigo da Silva
Rodrigo da Silva
RELATOR

Nelson Sanchez Filho
Nelson Sanchez Filho
PRESIDENTE

O Presidente e o Membro acolhem o parecer emitido pelo Relator.

Jesus Martins
Jesus Martins
MEMBRO





CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
www.camarabebedouro.sp.gov.br

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Parecer da Comissão de Justiça e Redação ao Projeto de Lei n. 10/2012,
de autoria do Poder Executivo.

**Ementa: Autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel que especifica e dá
outras providências.**

O Relator da Comissão de Justiça e Redação da Câmara Municipal de
Bebedouro, feita a leitura e a análise da propositura, decide emitir parecer de

LEGALIDADE E CONSTITUCIONALIDADE.

Sala das Comissões, 24 de fevereiro de 2012.


José Baptista de Carvalho Neto
RELATOR


Paulo Aurélio Bianchini
PRESIDENTE

O Presidente e o Membro acolhem o parecer emitido pelo relator.


Valdeci Ramos de Castro
MEMBRO



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
C.N.P.J. 49.159.668/0001-75
www.camarabebedouro.sp.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 10/2012. Autoriza o Poder Executivo a alienar imóvel que especifica e dá outras providências.

PARECER

1 – Diante das atribuições pertinentes ao ASSISTENTE JURÍDICO – LEGISLATIVO (Resolução 74/2003) passo a emitir meu parecer acerca do PROJETO DE LEI em epígrafe, consistente na autorização para alienação por venda e mediante concorrência, de imóvel pertencente ao município, para os fins previstos no art. 6º do projeto, isto é, a destinação que melhor contribua para o desenvolvimento social e econômico do Município (vide art. 3º).

Isto posto, passo a dar o meu parecer.

EXAME DO REPERTÓRIO LEGAL

DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE BEBEDOURO, atualizada até a Emenda nº 14, de 27 de setembro de 2004.

2 – O diploma legal supra referido, trata, dentre outras matérias, das atribuições competentes ao Município de Bebedouro, sendo uma delas, o uso e alienação de seus bens, conforme se nota do artigo 11, inciso VII. Por sua vez, o PROJETO DE LEI em exame procura autorização justamente para “alienar por venda” bens públicos municipais. Cuidou o projeto de tomar todas as medidas tendentes à preservação do interesse público, conforme se nota dos art. 4º e seguintes do projeto, especialmente do art. 8º.

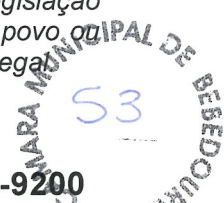
3 – Quanto às medidas legais administrativas, foram ou estão elas sendo igualmente tomadas, quais sejam, “AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA”, “LICITAÇÃO” e “AVALIAÇÃO PRÉVIA”. Não há notícias junto às matrículas quanto aos imóveis serem de “uso comum do povo” e tão pouco de “uso especial”. Nesse sentido, ensina o mestre HELY LOPES MEIRELES:

“ALIENAÇÃO DOS BENS PÚBLICOS – A administração compreende normalmente a utilização e conservação do patrimônio público, mas excepcionalmente, pode a Administração ter necessidade ou interesse na alienação de alguns de seus bens, caso em que deverá atender às exigências especiais impostas por normas superiores.

• ALIENAÇÃO é toda transferência de propriedade, remunerada ou gratuita, sob a forma de venda, permuta, doação, dação em pagamento, investidura, legitimação de posse ou concessão de domínio.

• **ALIENAÇÃO POR VENDA** ou mais propriamente venda e compra é o contrato civil ou comercial pelo qual uma das partes (vendedor) transfere a propriedade de um bem à outra (comprador), mediante preço certo em dinheiro (Código Civil, art. 1.122, e Código Comercial, art. 191). As formalidades administrativas para a venda de bem público imóvel são, como já vimos, a ‘**autorização legislativa competente**’, ‘**avaliação prévia**’ e a ‘**concorrência**’, nos termos da legislação pertinente. Em se tratando de bem de uso comum do povo ou de uso especial haverá a necessidade de desafetação legal.

“Deus seja louvado”





CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

ESTADO DE SÃO PAULO
C.N.P.J. 49.159.668/0001-75

www.camarabebedouro.sp.gov.br

de tal modo que verifica-se do PROJETO DE LEI em exame, bem como dos documentos anexos, que o Executivo Municipal já providenciou a “AVALIAÇÃO PRÉVIA” (vide cópias dos laudos inclusas) e vem buscando a “AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA”, para, oportunamente proceder a competente “LICITAÇÃO”, expressamente prevista no artigo 1º, 2º, 3º e 4º do projeto (mediante concorrência). No mais, o projeto prevê todas as medidas assecuratórias dos interesses da administração, sem prejuízo dos interesses públicos.

4 – De tudo, pois, concluo que tomadas todas as medidas acima e estando o procedimento harmonizado com a lição do mestre acima citado, bem como aferida a COMPETÊNCIA e LEGALIDADE do projeto não vejo obstáculos técnicos jurídicos que possam ser impostos.

Assim, meu parecer é pela LEGALIDADE do projeto proposto, s.m.j.

Bebedouro (SP), capital nacional da laranja, 09 de fevereiro de 2012.


Antonio Alberto Camargo Salvatti
Assistente Jurídico Legislativo
OAB/SP 112.825.

“Deus seja louvado”



Bebedouro, capital nacional da laranja, 3 de fevereiro de 2012.

OEP/ 069 /2012/rd

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,

Dirigimo-nos a este Legislativo, solicitando que os senhores vereadores analisem e procedam a aprovação do projeto em apreço, **em regime de urgência especial**.

Trata-se de expediente legislativo que tem como finalidade permitir a alienação de bem imóvel pertencente à municipalidade.

Tal expediente legislativo se faz necessário, tudo como forma de fomentar a instalação de empresas no Município, o que trará empregos para a população e melhoria nas condições de vida.

Eram estes os motivos que havíamos a relatar à pessoa do Senhor Ilustre Presidente e demais Agentes Políticos deste Legislativo, colocando-nos à disposição para maiores esclarecimentos, que se fizerem necessários.

Sem mais para o momento, ficamos no aguardo da necessária aprovação do projeto em apreço, aproveitando a oportunidade, para uma vez mais, remeter nossos votos de elevada estima e distinta consideração.

“Deus Seja Louvado”





PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Estado de São Paulo

ADMINISTRAÇÃO 2009/2012

Atenciosamente,

JOÃO BATISTA BIANCHINI
Prefeito Municipal de Bebedouro

CAR22690/2012 08/02/12 13:43:5

AO EXMO. SR.
CARLOS RENATO SEROTINE
DD PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
N E S T A.

"Deus Seja Louvado"





PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Estado de São Paulo

ADMINISTRAÇÃO 2009/2012

PROJETO DE LEI Nº 10 /2012.

APROVADO EM 27/02/12

09 VOTOS FAVORÁVEIS

VOTOS CONTRÁRIOS

ABSTENÇÕES

AUSÊNCIAS

Carlos Renato Serotine
PRESIDENTE

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A ALIENAR IMÓVEL QUE ESPECIFICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

JOÃO BATISTA BIANCHINI, Prefeito Municipal de Bebedouro, usando de suas atribuições legais,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a alienar por venda e mediante concorrência, conforme zoneamento da Lei Complementar nº 43, de 05 de outubro de 2006 (Plano Diretor), a área abaixo descrita, de propriedade da municipalidade, constante do mapa e avaliação anexos a esta Lei:

CADASTRO MUNICIPAL	ÁREA/M2	MATRÍCULA
069.147.001-00	6.330,36	21.548

§ 1º A área será licitada por valor nunca inferior ao avaliado, nos termos da média apurada entre as 03 (três) avaliações realizadas.

§ 2º O pagamento poderá ser dividido em até 36 (trinta e seis) parcelas mensais, reajustadas pela variação anual do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), apurado e publicado pelo IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística).

Art. 2º Poderão concorrer à licitação, somente pessoas jurídicas.

“Deus Seja Louvado”





PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Estado de São Paulo

ADMINISTRAÇÃO 2009/2012

Art. 3º Além do preço, o Edital de Licitação estipulará critérios e objetivos de julgamento, possibilitando que o lote alienado tenha por destinação o que melhor contribua para o desenvolvimento econômico do Município.

Parágrafo único. Os critérios citados no *caput* deste artigo referem-se à capacidade da pessoa jurídica em:

- I – gerar maior número de empregos;
- II – proporcionar desenvolvimento econômico ao município; e,
- II – gerar aumento na arrecadação tributária.

Art. 4º Não serão admitidos empreendimentos prejudiciais ao meio ambiente.

Art. 5º Dos editais de licitação constará a exigência de que os interessados apresentem documentação relativa a:

- I – Habilitação Jurídica e Regularidade Fiscal, de acordo com os artigos 28 e 29 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993;
- II – Certidão Negativa de Débitos expedida pelo Ministério da Fazenda, pela Fazenda Estadual e pelo Município;
- III – Relatório abreviado do projeto do empreendimento contendo:
 - a) previsão do número mínimo de empregos a serem gerados;



PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Estado de São Paulo

ADMINISTRAÇÃO 2009/2012

b) natureza da atividade, podendo ser industrial, comercial ou de serviço;

c) área e tipo de edificação;

d) cronograma de construção e início das atividades; e,

e) medidas de mitigação dos impactos ambientais da atividade.

Art. 6º O adquirente vencedor terá, após a homologação do processo licitatório, o prazo de:

I – 01 (um) mês para dar entrada no Departamento de Planejamento e Desenvolvimento urbano, do estudo preliminar dos projetos de edificação;

II – 04 (quatro) meses após a homologação, para protocolização dos projetos completos, conforme as exigências das leis municipais, estaduais e federais pertinentes;

III – 06 (seis) meses, a contar da alienação, para dar início às obras;

IV – 18 (dezoito) meses para a conclusão das obras;

V – 04 (quatro) meses, após a conclusão das obras, para o início das atividades.

Parágrafo único. Os prazos estipulados no *caput* deste artigo poderão ser alterados, mediante aprovação do PRODEBE nos termos da regra do art. 10 e 12 da Lei Municipal nº 3.726, de 05 de dezembro de 2007.

“Deus Seja Louvado”





PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Estado de São Paulo

ADMINISTRAÇÃO 2009/2012

Art. 7º A empresa vencedora terá que permanecer estabelecida no Município, no exercício de suas atividades pelo prazo ininterrupto de 05 (cinco) anos, ressalvada a hipótese prevista no art. 20 da Lei Municipal nº 3.726, de 05 de dezembro de 2007.

Art. 8º Caso não ocorra o cumprimento das exigências contidas nos arts. 6º e 7º, o imóvel e suas benfeitorias reverterão para a municipalidade, sem quaisquer ônus ou indenização.

Art. 9º Os casos omissão poderão ser resolvidos pelas regras constantes da Lei Municipal nº 3.726, de 05 de dezembro de 2007.

Art. 10. Da escritura constarão os encargos contidos nesta Lei, correndo por conta do adquirente as despesas com a lavratura da mesma, bem como todos os encargos e emolumentos cartorários.

Art. 11. As despesas decorrentes da execução da presente Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente, suplementadas, se necessário.

Art. 12. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Bebedouro, 3 de fevereiro de 2012.


JOÃO BATISTA BIANCHINI
Prefeito Municipal de Bebedouro

“Deus Seja Louvado”





PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Pça José Stamato Sobrinho - Nº 45 - CEP 14.701-009 - Cx Postal 361

CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta

BEBEDOURO - Estado de São Paulo



BEBEDOURO PARA TODOS 2009/2012

Bebedouro, Capital Nacional da Laranja, 3 de fevereiro de 2012.

Ofício nº 005/2012

Solicito de Vossa Senhoria, a elaboração de projeto de lei a ser encaminhado à Câmara Municipal, para criação de Lei, de acordo com as diretrizes do Prodebe, para abertura de processo licitatório da área objeto de matrícula nº 21548 (cópia em anexo).

Atenciosamente

Paulo Sergio de Almeida Junior
Diretor do Departamento de Desenvolvimento Econômico

Ao Senhor

Rodrigo Domingos

Departamento Jurídico

Bebedouro-SP.

Departamento de Desenvolvimento Econômico
Praça José Stamato Sobrinho, n. 45 – Centro – Bebedouro
(17) 3345-9111 / 3345-9185





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

MATRÍCULA

21548

FICHA

3

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEBEDOURO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- UM TERRENO, correspondente a Quadra n.069.147 do Distrito Industrial II, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 11, de formato irregular, e que tem a seguinte descrição: "Mede 62,00 metros no alinhamento da rua 11, daí mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 11 com a Rua 06, seguindo por esta última mede 62,00 metros; daí mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 06 com a Rua 13, seguindo por esta última mede 62,00 metros, daí mede novamente 14,13 na curva de concordância da Rua 13 com a Rua 08, seguindo por esta última uma distância de 62,00 metros e finalmente mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 08 com a Rua 11, encerrando o perímetro e perfazendo uma área de 6.330,36m². Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n.0069.147.001.00. PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, pessoa jurídica de direito público, sediada nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Avenida Raul Furquim n.2.010, inscrita no CCC/MF sob n.45.709.920/0001-11. TÍTULO ADQUISITIVO:- Imóvel havido em maior porção em virtude de escritura lavrada no 2º Cartório local em 10 de junho de 1.986, devidamente registrada no CRI desta comarca, no livro n.2, as fls.37 sob o R.2 da Matrícula n.10.437, atualmente objeto da matrícula n.12.977, livro 2, fls.77 (R.01 e ficha auxiliar) em 21.05.1.987. Bebedouro, 30 de maio de 1.996. Eu, *[assinatura]* (Silvia Christina S Rodrigues), Escrevente Autorizada a datilografar, conferi e assino.-

R.01/21.548:- Bebedouro, 30 de maio de 1.996. Pela escritura pública de venda e compra, lavrada no 2º Cartório de Notas desta comarca, livro 217, fls 220, a proprietária supra qualificada PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, transmitiu por venda à JOSE FRANCISCO DE FATIMA SANTOS, brasileiro, citricultor, RG nº M-8.551.813-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 277.117.066-34, casa do no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.6.515/77, c/ D^a MARIA ANGELA TURQUETO SANTOS, brasileira, do lar, RG n.6.961.133-sp, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Nossa Senhora de Fátima n.170, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor da época de Cz\$-130.000,00, sendo o seu valor venal equivalente à R\$-2.538,51, sendo que a referida escritura esta sendo representada em forma de Cartidão. Eu, *[assinatura]* (Silvia Christina S Rodrigues), Esc. Autorizada a datilografar, conferi e assino.-

R.02/21.548:- Bebedouro, 13 de Novembro de 1.996.- Por escritura de 04 de setembro de 1.996, em notas do 2º cartório da comarca, livro 267, fls.127, os proprietários JOSE FRANCISCO DE FATIMA SANTOS, e s/m. MARIA ANGELA TURQUETO SANTOS, supra qualificados, transmitiram por permuta à PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, pessoa jurídica de direito público, sediada nesta cidade e comarca de Bebedouro-SP, à Praça José Stamato Sobrinho nº 45-CCC/MF, nº 45.709.920/0001-11, o imóvel objeto desta matrícula, dando o valor de R\$22.156,26.- Eu, *[assinatura]*, (Luiz de Almeida), Oficial Substituto segue no verso

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bebedouro - SP

021779

3857-AA



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA, INVALIDA ESTE DOCUMENTO

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
44

Oficial Substituto, a detilografel, confert e assino.-

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS
 Oficial
 José Roberto Silveira
 Débora L. Souza Silveira
 Oficial Subst.
 Gedália P. Vieira Berenguel
 Sílvia C. S. Rodrigues
 Maria Helena G. R. Souza
 Ana Alice Garcia Campos
 Escreventes Autorizadas
 Bebedouro - Estado de São Paulo

CERTIDÃO
 CERTIFICO que a presente fotocópia tem validade como certidão nos termos de 8.º do art. 19, da Lei nº 311/273, Dou. re. Bebedouro, de 10 de 2011

SELOS PAGO POR VERBA

FICHA 2
 VERSO

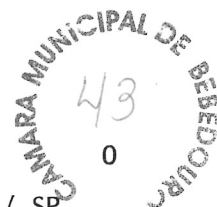
MATRICULA 21548

“PTAM - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA”



Janeiro/2012

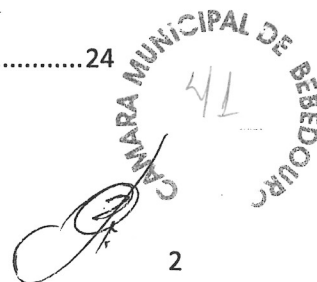
Solicitante: Prefeitura Municipal de Bebedouro



INDICE

1.	-INTRODUÇÃO: Breve Curriculum do Perito Avaliador.....	3
2.	- OBJETIVO	4
3.	- DATA BASE.....	4
4.	- NORMAS TÉCNICAS	4
4.1.	-NORMAS OBSERVADAS NO PRESENTE TRABALHO	4
5.	-CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO.....	5
5.1.	- AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.....	5
6.	- BEM (IMÓVEL)	5
7.	- BEM TANGÍVEL OU INTANGÍVEL	6
8.	- PREÇO E VALOR DE MERCADO	6
9.	- CUSTO	6
10.	- METODOLOGIA GERAL UTILIZADA EM AVALIAÇÕES DE BENS	6
11.	- MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM (IMÓVEL).....	7
11.1.	- Método comparativo direto de dados de mercado	7
11.2.	- Método Involutivo.....	7
11.3.	- Método evolutivo.....	7
11.4.	- Método da capitalização da renda.....	7
12.	- MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM	8
12.1.	- Método comparativo direto de custo.....	8
12.2.	- Método da quantificação de custo	8

13. - RESUMO DO IMÓVEL.....	8
13.1. - RESUMO.....	8
13.2. - DOIMÓVEL	8
14. - INSCRIÇÃO NO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS.....	9
15. - CADASTRO NA PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO	9
16. - POSSE DOS IMÓVEIS.....	9
17.1. - VISTA DO SATÉLITE.....	10
18. - REFERÊNCIAS CIRCUNVIZINHAS	10
19. - ROTEIRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL.....	11
20. - CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS IMÓVEIS	11
21. - METODOLOGIA NA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL	12
22. - MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO	12
23. - LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO E IMÓVEIS REFERENCIAIS	14
24. - LEVANTAMENTO DAS CERTIDÕES.....	15
25. - CONCEITO	15
26. - COLETA DE DADOS.....	16
27. - HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS.....	18
28. - GRAFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA.....	19
29. - CONCLUSÃO PARA O PREÇO DE VENDA DOS IMÓVEIS AVALIANDO.....	21
30. - CONSIDERAÇÕES FINAIS	22
31. - ANEXOS.....	24



PTAM- PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

1. -INTRODUÇÃO

HABIT IMÓVEIS BEBEDOURO LTDA., empresa devidamente inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas jurídicas sob o n.º 09.117.640/0001-50, situada á Avenida Raul Furquim, 1271-Jardim Casagrande, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo; através de seu Diretor e Corretor de Imóveis o Sr. **ROGÉRIO GOMES DA SILVA CASTRO**, (atuante no mercado imobiliário há mais de 15 anos) devidamente inscrito no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis (CRECI) sob o n.º 44.651 (anexo I) e **Perito em Avaliações Imobiliárias**, conforme certificado expedido pelo CAAVI (Centro Avançado em Avaliações Imobiliárias) com cópia que segue ao presente (anexo II), Bacharel em Direito, Delegado Municipal do Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo (CRECI/SP-2ª região); atendendo à solicitação da Prefeitura Municipal de Bebedouro, pessoa jurídica de direito público, sediada nesta cidade à Praça

José Stamato Sobrinho, 45, inscrita no CNPJ 45.709.920-0001-11; neste ato representada pelo Prefeito João Batista Bianchini; confeccionou o presente **(PTAM) PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**, para que se produza os seus legais e jurídicos efeitos, nos termos a seguir:

2. - OBJETIVO

O objetivo deste trabalho é estabelecer o valor de mercado com liquidez do imóvel avaliando ao solicitante.

Aqui está apresentado o resultado da avaliação dos imóveis solicitados e tem como finalidade comentar os conceitos gerais, normas e métodos utilizados na avaliação deste bem.

3. - DATA BASE

os valores expressos nesta avaliação estão calculados para a data base de 05 de janeiro de 2012, mesma data em que foram realizadas as vistorias, cálculos, cotações e pesquisas de mercado para o imóvel avaliando e os imóveis referencias 1,2 e 3, todos objetos desta avaliação.

4. - NORMAS TÉCNICAS

Para a formação da convicção dos valores aqui expressos, fora realizada visita in-loco ao imóvel ora avaliando, e aplicado as diretrizes estabelecidas pela NBR n.º 14.653 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004.

4.1. -NORMAS OBSERVADAS NO PRESENTE TRABALHO

☐ NBR - 14653-1 - Avaliações de Bens - Parte 1
Procedimentos Gerais - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

CAMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
39

☞ NBR - 14653-2 - Avaliações de Bens - Parte 2 - Imóveis Urbanos - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

☞ Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP - Instituto Brasileiro de Normas e Pericias de Engenharia de São Paulo.

☞ Normas Técnicas de Avaliações de Imóveis Urbanos do CAAVI - Centro Avançado de Avaliações Imobiliárias.

5. - CONCEITOS GERAIS DE AVALIAÇÃO

Para o melhor entendimento dos métodos, critérios e nomenclaturas utilizadas neste (PTAM) Parecer Técnico da Avaliação Mercadológica, abaixo estão relacionados alguns dos termos definidos pelas normas técnicas de avaliações.

5.1. - AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

É a análise técnica, realizada por técnico em transações imobiliárias, para identificar o valor de um bem, de seus custos de reposição, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica para uma determinada finalidade, situação e data **especificamente dentro do mercado imobiliário no que importa a venda e compra.**

6. - BEM (IMÓVEL)

Bem é a coisa que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito que integra patrimônio.

Imóvel é um bem constituído de terreno e eventual benfeitoria a ele incorporada. Pode ser classificado como urbano ou rural, residencial ou comercial, em função da sua localização, uso ou vocação.

38
CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

7. - BEM TANGÍVEL OU INTANGÍVEL

Bem tangível é aquele bem identificado materialmente (exemplo: imóveis, equipamentos e etc.) Bem intangível é aquele não identificado materialmente (exemplo: fundo de comércio, marcas, patentes e etc.)

8. - PREÇO E VALOR DE MERCADO

"Preço" é a quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem (nosso caso: bem imóvel).

Segundo a NBR-14653-1 - Avaliação de Bens - Parte 1- Procedimentos Gerais - ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, "**valor de mercado**" é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Já para a IVS -International Valuation Standards, "**valor de mercado**" é a quantidade estimada pela qual, em uma data de avaliação, se negociará voluntariamente um bem entre um comprador e um vendedor em uma transação livre e adequada em que cada uma das partes age com conhecimento, prudência e sem pressão.

9. - CUSTO

É o total dos gastos diretos e indiretos necessários à produção, manutenção ou aquisição de um bem, em uma determinada data e situação.

10. - METODOLOGIA GERAL UTILIZADA EM AVALIAÇÕES DE BENS

A metodologia aplicável é função, basicamente da natureza do bem avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada, com 6

o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

11. - MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM (IMÓVEL)

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos são os seguintes:

11.1. - Método comparativo direto de dados de mercado

É o método empregado no presente trabalho. Neste método a identificação do valor de mercado é realizada por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

11.2. - Método Involutivo

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se os cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

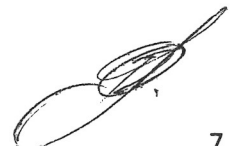
11.3. - Método evolutivo

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado deve ser considerado o fator de comercialização.

11.4. - Método da capitalização da renda

É o método que identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
36



7

12. - MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM

Conforme estabelecido na NBR-14653 da ABNT, os métodos para identificar o custo de um bem, são os seguintes:

12.1. - Método comparativo direto de custo

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

12.2.- Método da quantificação de custo

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

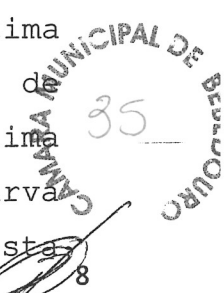
13. - RESUMO DO IMÓVEL

13.1.- RESUMO

Trata-se de uma Quadra com uma área de 6.330,36 metros localizadas dentro do perímetro urbano desta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, mais precisamente no Distrito Industrial II, sendo esta objeto da **MATRICULA** de n.º **21.548** que segue ao presente (anexo III).

13.2.- DO IMÓVEL

Um terreno correspondente a **QUADRA 069.147** do **Distrito industrial II**, nesta cidade e Comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo com frente para a Rua 11, de formato irregular, e que tem a seguinte descrição: Mede 62,00 metros no alinhamento da Rua 11, daí mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 11 com a Rua 06, seguindo por esta ultima mede 62,00 metros; daí mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 06 com a Rua 13, seguindo por esta ultima mede 62,00 metros, daí mede novamente 14,13 metros na curva de concordância da Rua 13 com a Rua 08, seguindo por esta



17.1. - VISTA DO SATÉLITE



18. - REFERÊNCIAS CIRCUNVIZINHAS

O imóvel ora avaliando encontra-se dentro do perímetro Industrial da cidade de Bebedouro, faz-se necessário transitar uma distância de aproximadamente 950 metros em solo acidentado e desprovido de revestimento asfáltico (em terra), tornando assim, o imóvel acessível mas com certo grau de dificuldade para veículos de grande porte (caminhões).

Nas proximidades do imóvel encontra-se alguns pontos referenciais de conhecimento público, citados a seguir (com distância estimada) para facilitar a localização dos mesmos.

- ✓ Marka Veículos Comércio de Caminhões (300 metros)
- ✓ Beluzo Comércio de Sucatas (900 metros)
- ✓ Mercediesel (900 metros)

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
33

- ✓ Transmob transportes-(900 metros)
- ✓ Risso transportes (900 metros)
- ✓ Concretubos - comercio de tubos em geral - (500 metros)

19. – ROTEIRO FOTOGRÁFICO DO IMÓVEL

Segue imagem digitalizada do imóvel, com a finalidade de demonstrar visualmente, o estado em que o mesmo se encontra.



20. – CONSIDERAÇÕES ACERCA DOS IMÓVEIS

Importante ressaltar no presente trabalho, as considerações acerca do imóvel avaliando, sendo estas as que seguem:

- O imóvel em questão encontra-se em local de baixa circulação de pessoas ou veículos.
- Entendemos que o motivo da baixa circulação citada anteriormente se deve ao fato de que as Ruas que permitem o acesso ao imóvel encontram-se desprovidas de

- revestimento asfáltico, estando com várias depressões no solo (buracos) ocasionadas por águas pluviais que transitam livremente pelo leito.
- O distrito Industrial onde o imóvel avaliando encontra-se encravado não possui benfeitorias como: água, luz e energia elétrica.
 - O solo do terreno avaliando, encontra-se com parte em nível superior ao da rua (aclive), e parte com nível inferior (declive), fazendo-se necessário assim promover a movimentação de terra, para que o mesmo se torne adequado para receber edificações.

21.- METODOLOGIA NA AVALIAÇÃO DO BEM IMÓVEL

Conforme texto da ABNT NBR 14653-1, no que tange à escolha da metodologia tem-se:

“A metodologia escolhida, deve ser compatível com a natureza do bem imóvel avaliado, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível, preferir o método comparativo direto de dados de mercado”.

22.- MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

Consiste em determinar o valor do bem pela comparação direta com outros similares, por meio de seus preços de venda, tendo em vista as características comuns e/ou semelhantes, admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham igual valor ou guardem entre si proporcionalidade linear. Assim, em uso do presente método, identificamos no mercado

imobiliário os seguintes imóveis, que utilizaremos como referenciais:

Imóvel Referencial I (R1):

Endereço: Rua Capitão L.J. Franco- Distrito Industrial II

Cadastro Municipal: 072.149.001-00

Proprietário: Distr. De Bebidas Jaboticabal Ltda.

Valor da venda: R\$100.000,00

Imóvel Referencial II (R2):

Endereço: Rua Abib Lian - Distrito Industrial II

Cadastro Municipal: 055.148.001-00

Proprietário: Sucessores de José L. C. Guerra.

Valor da venda: R\$120.000,00

Imóvel Referencial III (R3):

Endereço: Rua Cap. Manoel Cruz Arzuaga -Distrito Industrial I

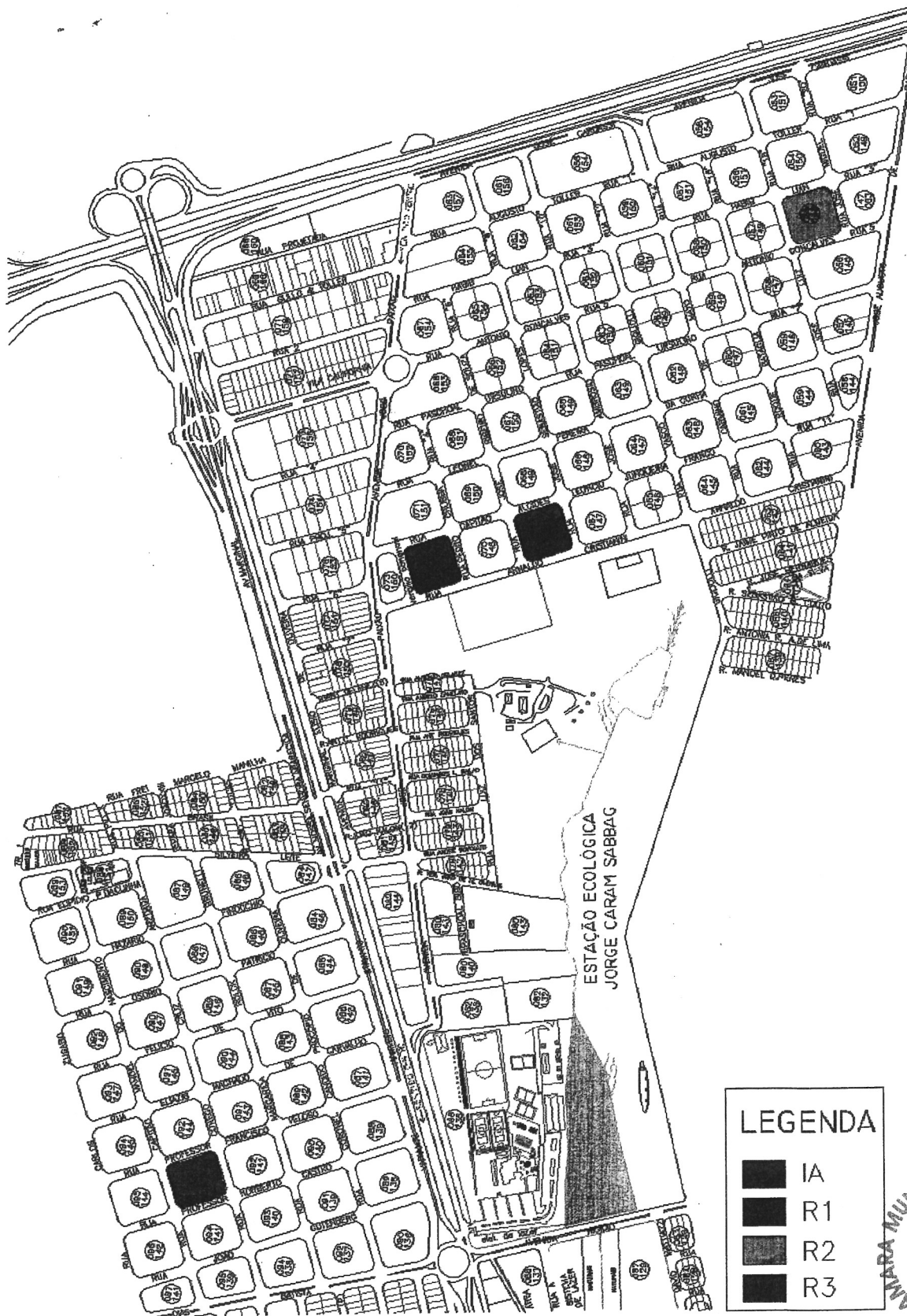
Cadastro Municipal: 093.143.001-00

EX - Proprietário: Orlando Squissato e Outros.

Valor da venda: R\$220.000,00.



23.- LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS AVALIANDO E IMÓVEIS REFERENCIAIS



LEGENDA	
	IA
	R1
	R2
	R3

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
29

24. - LEVANTAMENTO DAS CERTIDÕES

Para a realização do trabalho ora apresentado, não fora requerido pelo solicitante o levantamento e análise de quaisquer certidões negativas, sejam elas da justiça cível criminal, trabalhista, federal, fiscal ou outras de qualquer natureza que incidam sobre o imóvel ou sobre os proprietários; nem tampouco da regularidade do imóvel quanto á situação do mesmo no tocante ás construções, projetos e averbações.

25. - CONCEITO

Diante das informações até aqui obtidas, optaremos por encontrar a média do valor praticado na região, tendo por base as visitas e consultas realizadas; todavia e apesar do ora exposto, cumpre-me salientar que o mercado de imóvel urbano trabalha com uma flexibilidade variável, apoiada na oferta e procura, bem como no momento econômico, motivo pelo qual o presente parecer retrata a situação de momento, **"não devendo o valor ora apresentado ser considerado num período maior que 60 (sessenta) dias"**, devido á oscilação já citada; **Por este motivo, ao tratar do preço final sugerimos uma variação correspondente á 10% para cima ou para baixo**, a ser tratada pelo solicitante de acordo com seu interesse e prazo (tempo) comercial.



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

26.- COLETA DE DADOS

Solicitante	Prefeitura Municipal de Bebedouro
IA - Imóvel Avaliando	Rua 11 Quadra 069.147 - Distrito Industrial II (Matricula 21.548)
R1 - Imóvel Referencial I	Rua Capitão Alcides L. J. Franco - Distrito Industrial II
R2 - Imóvel Referencial II	Rua AbibLian - Distrito Industrial II
R3 - Imóvel Referencial III	Rua Capitão Manoel Cruz Arzuaga - Distrito Industrial I

1- FATOR TESTADA

- 1.1- Menor que 5m
1.2- De 5 a 10m
1.3- De 11 a 15m
1.4- Superior a 15m

IA	R1	R2	R3	IP
				30
				90
				100
X	X	X	X	120

2- PROFUNDIDADE

- 2.1- Menor que 25m
2.2- De 25 a 30m
2.3- Acima de 30m
2.4- Superior a 60m

IA	R1	R2	R3	IP
				50
				100
				110
X	X	X	X	120

3- MEDIDA DO IMÓVEL

- 3.1- Menor que 250m2
3.2- De 250 a 300m2
3.3- Acima de 300m2.
3.4- Superior a 2.000m2

IA	R1	R2	R3	IP
				90
				100
				120
X	X	X	X	130

4- LOCALIZAÇÃO

- 4.1- Meio de quadra
4.2- Meio de quadra c/ 2 frentes
4.3- De esquina
4.4- Com 2 esquinas

IA	R1	R2	R3	IP
				100
				120
				110
X	X	X	X	130

5- NATUREZA TERRENO

- 5.1- Seco
5.2- Alagadiço
5.3- Brejo
5.4- Sujeito a enchentes

IA	R1	R2	R3	IP
X	X	X	X	100
				70
				60
				50

6- TOPOGRAFIA

6.1- Inclinado para o fundo

- 6.1.1- Até 0,50m
6.1.2- Superior a 0,50m
6.1.3- Superior a 1,50m

IA	R1	R2	R3	IP
				80
				70
				60

6.2- Plano

- 6.2.1- Nível de logradouro
6.2.2- Abaixo até 0,50m
6.2.3- De 0,50 a 1,00m
6.2.4- Superior a 1,00m

IA	R1	R2	R3	IP
		X		100
				90
				80
				70

6.3- Acima do Logradouro

- 6.3.1- Entre 0,50 a 1,00m
6.3.2- Entre 1,00 a 1,50m
6.3.3- Superior a 1,50m

IA	R1	R2	R3	IP
			X	110
				100
X	X			90

7- REDE DE ÁGUA

- 7.1- Há rede em frente
7.2- Há rede dentro de 100m
7.3- Há rede entre 100 a 300m
7.4- Há poço / cisterna
7.5- Não há rede / poço

IA	R1	R2	R3	IP
			X	100
				90
				80
				70
X	X	X		60

8- ILUMINAÇÃO PÚBLICA

- 8.1- Há rede com luz
8.2- Há rede sem luz
8.3- Há rede c/ luz acima de 100m
8.4- Não há rede próxima

IA	R1	R2	R3	IP
			X	100
				90
				80
X	X	X		70

9- PAVIMENTAÇÃO

- 9.1- Asfalto
9.2- Paralelepípedo / Bloquet
9.3- Cascalho
9.4- Terra

IA	R1	R2	R3	IP
			X	100
				90
				80
X	X	X		70

10- REDE DE ESGOTO

- 10.1- Há em frente
10.2- Há nos próximos 100m
10.3- Há superior a 100m
10.4- Não há

IA	R1	R2	R3	IP
			X	100
				80
				70
X	X	X		60

11- CALÇADA DE PASSEIO

- 11.1- Existe em boas condições
11.2- Existe em más condições
11.3- Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
				100
				90
X	X	X	X	80

12- REDE TELEFÔNICA FIXA

- 12.1- Existe disponível
12.2- Existe não disponível
12.3- Não existe

IA	R1	R2	R3	IP
			X	100
				90
X	X	X		80

13- TRANSP. PÚBLICO COLETIVO

- 13.1- Existe em frente
13.2- Disponível dentro de 100m
13.3- Disponível dentro de 400m
13.4- Disp.Sup.a 500m / Não tem

IA	R1	R2	R3	IP
				100
				90
			X	80
X	X	X		70

14.- LOCAL DO TERRENO

- 14.1- Nobre
14.2- Comercial
14.3- Classe Média
14.4- Pobre
14.5- Ruim

IA	R1	R2	R3	IP
			X	
X	X	X		

Pontuação				
Paradigma = 1300 = 100%	1180	1180	1190	1370

15-	Padrão Construção			Conversação	M2 Terreno	M2 Construção	Valor da Venda
	Baixo	Médio	Alto	Tab. ROSS-HEIDECHE			
IA				0%	6.330,36	0,00	
R1				0%	6.330,36	0,00	100.000,00
R2				0%	6.330,36	0,00	120.000,00
R3				80%	6.305,48	0,00	220.000,00
Valor médio do m2 do terreno na região						R\$	23,21

16- Custo de Reposição / Reprodução de Construção Existente				
O levantamento de custos encontrados no Mercado Identificou:				
	Valor do m2 (R\$) com base na Revista Construção / Pini			
Padrão	IA	R1	R2	R3
Baixo				
Médio				
Alto				

16.1- Valores de reprodução, respeitando o padrão identificado acima				
Imóvel	Padrão m2			M2 Construção X Custo
	Baixo	Médio	Alto	
IA	0,00	0,00	0,00	R\$ -
R1	0,00	0,00	0,00	R\$ -
R2	0,00	0,00	0,00	R\$ -
R3	0,00	0,00	0,00	R\$ -

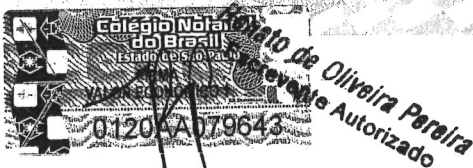
17- Ajustes depreciativos por tempo de construção / identificação dos Valores dos Terrenos				
	IA (R\$)	R1 (R\$)	R2 (R\$)	R3 (R\$)
Idade aprox. Construção				
Venda Imóvel Global		100.000,00	120.000,00	220.000,00
Custo Repos./Reprod.	0,00	0,00	0,00	0,00
Const. Deprec./Anexo III	0,00	0,00	0,00	0,00
Benfeitorias Ajustadas	0,00	0,00	0,00	0,00
Valor do Terreno		100.000,00	120.000,00	220.000,00
Valor m2 do Terreno		15,80	18,96	34,89

Conforme NBR n. 14.653/2 da ABNT e sugestões do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004

TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS DE BEBEDOURO-SP • CARTÓRIO CAMPOS
Carlos Roberto Setonye de Campos • Tabelião
R. Dr. Tobias Lima nº 921 • Centro • Bebedouro-SP • CEP: 14700-400 • Telefone/Fax: (17) 3342-5822 / 3342-4472

Reconheço por semelhança, COM valor econômico - a(s) firma(s) de:
ROGERIO GOMES DA SILVA CASTRO (3817), Tabelião.
BEBEDOURO - SP, 10/01/2012.

RENATO DE OLIVEIRA PEREIRA - ESC. AUT.
Valor Unitário: R\$ 6,00 Total: R\$ 6,00
VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



TABELÃO DE NOTAS
DE BEBEDOURO

Bebedouro (SP), 05 de janeiro de 2012

HABIT Imóveis Bebedouro Ltda.

CRECISP 19.921

Diretor: Rogério Gomes da Silva Castro

CRECISP 44.651



17

27.- HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS

Em visita no imóvel acima e, após análise comparativa, fizemos a homogeneização dos dados conforme segue, comparando-os ao hipotético Imóvel Paradigma, assim representados em suas virtudes e perfis:

Assim, temos que, a **média** entre os referenciais é:

IMÓVEL	Imóvel	PONTUAÇÃO	% Representativa Pontuação:1300%=x%
IA	Paradigma 1300 pontos = 100%	1180	90,77%
R ₁		1180	90,77%
R ₂		1190	91,54 %
R ₃		1370	105,38

Representativa % :

$$R^1 \quad 90,77\% \quad + \quad R^2 \quad 91,54\% \quad + \quad R^3 \quad 105,38\% \quad \div \quad 3 \quad = \quad \mathbf{95,90 \% \text{ Repres. Média.}}$$

R\$/m² da Terra:

$$R^1 \quad R\$ 15,80 + R^2 \quad R\$ 18,96 + R^3 \quad R\$ 34,89 \div 3 = \mathbf{R\$ 23,21 \text{ médio / m}^2}$$

Logo, o *Imóvel Paradigma* corresponde a:

$$\mathbf{(R\$ \text{ médio/m}^2) 23,21 \div (\% \text{ Repres. Média }) 95,90\% = R\$ 24,21 \quad (= 100\%)}$$

Se o IA corresponde a 90,77% quando comparado ao chamado *Imóvel Paradigma*, e se temos que os 100% deste equivalem a R\$ 24,21 , então, o valor do metro quadrado da terra do **Imóvel Avaliando (IA)** é equivalente a:

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
25

18

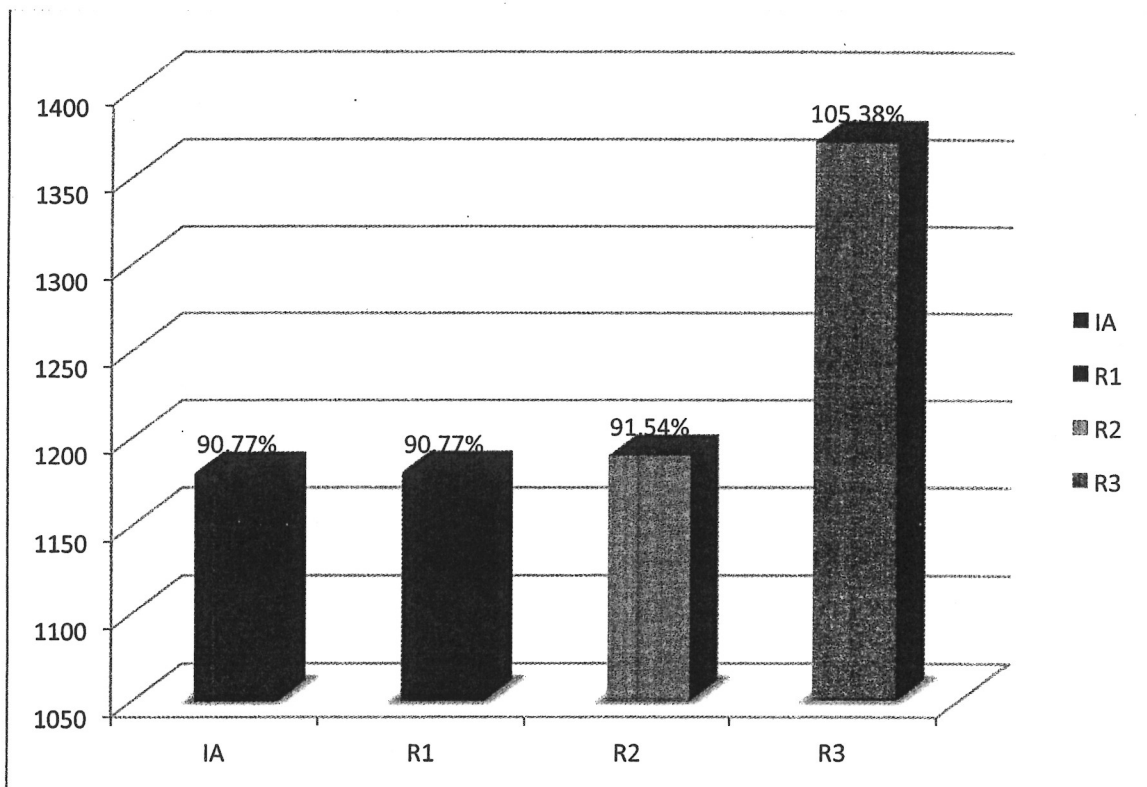
(valor do m2 do IP) R\$ 24,21 X (% repres. média) 95,90 % = R\$ 23,21/m² do IA

Que multiplicado pela área total (6.330,36m²) que o IA possui, nos fornece seu valor de terra, que é igual a R\$ 146.956,02 (cento e quarenta e seis mil novecentos e cinquenta e seis reais e dois centavos).

GRÁFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA

Finalmente, encontrado o valor global do bem ora avaliando, consideramos que o mesmo deve receber uma "minoração" de 30% (trinta por cento) conforme justificativas narradas logo após o gráfico a seguir.

28. – GRAFICO DE EQUIVALÊNCIA COMPARATIVA



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
24
19

JUSTIFICATIVAS: Após encontrado o valor global anteriormente citado, ou seja, R\$ 23,21 por metro quadrado, fez-se necessário estimar a minoração apresentada para o imóvel avaliando, num fator correspondente á 30%, trazendo-o a realidade de R\$ 16,25 por metro quadrado, justificando referida situação pela falta de atrativo que o imóvel avaliando oferece ao mercado imobiliário. Tão verídica é esta assertiva que os imóveis considerados neste trabalho como elementos amostrais (R1 e R2) no momento desta confecção continuam a venda sem ter recebido proposta; daí denota-se que o mercado não demonstra interesse por este tipo de imóvel e o que, sabidamente atrai pretensos compradores é o "preço" que faz com que o produto seja atrativo ao mercado imobiliário comum; Não bastasse a consideração citada, temos que com a simples visitaçao ao imóvel referencial 3, que possui uma localização infinitamente privilegiada quando comparado com o imóvel avaliando, podemos perceber que pela posição geográfica e topográfica, localização, vizinhança, vias de acesso, infraestrutura, e principalmente interesse comercial, vez que o referencial 3 é tido como imóvel de vitrine por estar em local de grande atrativo comercial, fazendo com que este passe a valer no mínimo o triplo do que vale o imóvel avaliando, ou se assim preferir num contexto inverso, vez que o que nos interessa é o imóvel avaliando, este pelas circunstâncias narradas deve ter seu valor no máximo até 1/3 do que a média daquele. Devemos ainda arguir, para um melhor entendimento, que o imóvel avaliando no local onde se encontra, torna-se atrativo para o mercado imobiliário especulativo, o qual temos a certeza possuir interessado em imóveis similares ao avaliando com preço ainda inferior, pois é a oportunidade de se comprar na extrema baixa, para ser vendido na media imposta pelo mercado imobiliário, pois é assim que a especulação sobrevive. Assim, conhecedores dos fatos acima narrados, pautamo-nos em 20

trabalhar de forma que **o resultado do presente trabalho seja um reflexo real do mercado imobiliário comum**, ou seja, trazendo o imóvel avaliando dentro dos padrões mercadológicos reais, despertando a atratividade no mercado imobiliário onde paira a Lei de oferta e procura, motivo pelo qual após usar como parâmetro a média do preço obtido nos imóveis referenciais e minorado na porcentagem, chegamos ao valor de R\$16,25 por metro quadrado pelos motivos retro citados, que multiplicados pela área do imóvel avaliando (6.330,36 m²) chega-se ao valor total de:

R\$102.868,35

(Cento e dois mil oitocentos e sessenta e oito reais e trinta e cinco centavos).

Por este motivo, pauta-se o presente tópico, no intuito de justificar a minoração citada, face aos imóveis referenciais, com base nos fatos narrados.

29. - CONCLUSÃO PARA O PREÇO DE VENDA DOS IMÓVEIS AVALIANDO

Para a formação da convicção dos valores aqui expressos, fora realizada visita in-loco ao imóvel ora avaliando, e aplicado as diretrizes estabelecidas pela NBR n.º 14.653 da ABNT, aplicando fatores de transposição e correção, consubstanciadas segundo técnicas modernas de avaliações como as do IBAPE/SP de 1995 e do CAAVI/2004.

Ex Positis; e levantado junto ao mercado imobiliário imóveis com perfiz semelhantes, inseridos no mesmo contexto sócio econômico/equivalente, com a escolha de três imóveis denominados Referenciais à venda ou vendidos recentemente adotando o **METODO COMPARATIVO** se valendo do chamado Paradigma, e aplicado a devida **HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS**, tem



se á "Conclusão" de que: considerando á variação de 10% para maior ou menor o imóvel ora avaliando, temos a média do valor por metro quadrado de R\$ 16,24 que multiplicados pelo total de área (6.330,36 metros quadrados) gera o valor total enunciado abaixo juntamente com suas variações :

Variável de + 10% = R\$ 113.155,18

R\$ 102.868,35

Variável de - 10% = R\$ 92.581,51

30.- CONSIDERAÇÕES FINAIS

30.1. O presente trabalho apresenta o resultado da avaliação, sendo este a opinião do perito avaliador que o subscreve.

30.2. O imóvel avaliado fora vistoriado fisicamente pelo perito avaliador que detém conhecimento e capacidade técnica para tanto, objetivando verificar suas características físicas, operacionais e seu estado de conservação;

30.3. Este (PTAM) Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica foi elaborado segundo as normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias de Engenharia, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e do CAAVI - Centro Avançado de Avaliações Imobiliárias.

21
22
CAMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

30.4. O presente (PTAM) Parecer técnico de Avaliação Mercadológica está sujeito às seguintes condições de independência, contingências e limitações:

Esta avaliação fora elaborada com a finalidade específica indicada dentro do tópico "Objetivo". O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada, bem como a extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade;

30.5. O perito avaliador que este subscreve, não possui interesse de qualquer espécie ou natureza no imóvel avaliando.

30.6. Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de modo espontâneo, livres de coação, induzimento ou vício de qualquer natureza;

30.7. - Ressalte-se que os valores apresentados no presente trabalho são considerados para pagamento á vista. Também não foram consideradas quaisquer dívidas ou hipotecas que porventura onerem o bem avaliado. A existência de tais fatos, caso existam, não foram levados a conhecimento do perito avaliador.

30.8. A data-base do presente trabalho, ou seja, a época em que se basearam todas as análises de valores, é **05 de janeiro de 2012.**

30.9. A aceitação do presente trabalho pressupõe a contratação do perito avaliador para sua realização, bem como estabelece concordância com os termos apresentados.

31. - ANEXOS

Acompãna o presente trabalho, passando a fazer parte integrante do mesmo, os anexos seguintes:

- Anexo I - Cópia Cartão de Regularidade Profissional - Rogério Gomes da Silva Castro;
- Anexo II - Certificado Caavi
- Anexo III - Certidão de Inteiro Teor/Matricula;
- Anexo IV - Certidão de Inscrição na Prefeitura Municipal de Bebedouro.

Tudo o quanto fora exposto até o momento retrata a nossa opinião justificadamente, encerrando desta feita o (PTAM) Parecer técnico de Avaliação Mercadológica, com o qual esperamos atender às expectativas de Vsa. ou de quem possa interessar, colocando-nos a seu inteiro dispor para tudo o quanto for preciso;

cordialmente.

Bebedouro(SP), 05 de janeiro de 2012

TABELÃO DE NOTAS
DE BEBEDOURO



HABIT Imóveis Bebedouro Ltda.

CRECISP 19.921

Diretor: Rogério Gomes da Silva Castro

CRECISP 44.651

Prefeitura Municipal de Bebedouro

Prefeito: João Batista Bianchini

Solicitante





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 2º RORÃO

**CARTÃO DE REGULARIDADE
 PROFISSIONAL**

CRECI 44651

**ROGERIO GOMES DA SILVA
 CASTRO**



VALIDADE 30/04/2012.



[Signature]
 Assinatura do Portador

CRECI - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 CRECI 2º Região - SSP

Nome: **ROGERIO GOMES DA SILVA CASTRO** Ins. no CRECI: **44651**

Emprego: **ROBERTO MOREIRA DE CASTRO**
LIDIA GOMES DA SILVA CASTRO

Matrícula: **BEBEDOURO**

Id: **18899923**

Via: **1ª**

Data de Assinatura: **30/04/2012**

CPF: **0087.6995.098-59**

Data de emissão do CRECI: **15/10/2011**



[Signature]
 JOÃO ROBERTO DA SILVA
 Presidente do CRECI

[Signature]
 LIDIA GOMES DA SILVA CASTRO
 Presidente do CRECI 2º Região - SSP

ANEXO I

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
 18
[Signature]

CAAVI

Certificado



COFECI
Resolução 1066-07

Certificamos que ROGERIO GOMES DA SILVA CASTRO
Creci n° 44.651 está habilitado como Avaliador Imobiliário - Módulo
Urbano e Rural - carga horária de 50 horas, com metodologia
devidamente registrada junto a Biblioteca Nacional/Ministério da Cultura
sob n° 365.004 e 365.005 e Reconhecida pelo COFECI através da
Portaria 218/06, segundo a NBR 14.653 da ABNT.

São Paulo, Abril de 2009.



Prof. ANTONIO SÉRGIO DE ALMEIDA

CRECI SP 58.029

Veja relação de Habilitados em <http://www.caavi.com.br>



Creci SP 2a. Região



MATRÍCULA

215 48

FICHA

48

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEBEDOURO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

IMÓVEL:- UM TERRENO, correspondente a Quadra n.069.147 do Distrito Industrial II, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 11, de formato irregular, e que tem a seguinte descrição: "Mede 62,00 metros no alinhamento da rua 11, daí mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 11 com a Rua 06, seguindo por esta última mede 62,00 metros; daí mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 06 com a Rua 13, seguindo por esta última mede 62,00 metros, daí mede novamente 14,13 na curva de concordância da Rua 13 com a Rua 08, seguindo por esta última numa distância de 62,00 metros e finalmente mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 08 com a Rua 11, encerrando o perímetro e perfazendo uma área de 6.330,36m2. Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n.0069.147.001.00. **PROPRIETÁRIA:-** PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, pessoa jurídica de direito público, sediada nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Avenida Raul Furquim n.2.010, inscrita no CGC/MF sob n.45.709.920/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Imóvel havido em maior porção em virtude de escritura lavrada no 2º Cartório local em 10 de junho de 1.986, devidamente registrada no CRI desta comarca, no livro n.2, as fls.37 sob o R.2 da Matrícula n.10.437, atualmente objeto da matrícula n.12.977, livro 2, fls.77 (R.01 e ficha auxiliar) em 21.05.1.987. Bebedouro, 30 de maio de 1.996. Eu, *[assinatura]* (Silvia Christina S Rodrigues), Escrevente Autorizada a datilografar, conferi e assino.-

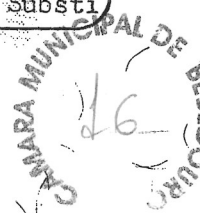
R.01/21.548:- Bebedouro, 30 de maio de 1.996. Pela escritura pública de venda e compra, lavrada no 2º Cartório de Notas desta comarca, livro 217, fls 220, a proprietária supra qualificada PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, transmitiu por venda à JOSE FRANCISCO DE FATIMA SANTOS, brasileiro, citricultor, RG nº M-8.551.813-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 277.117.066-34, casa do no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.6.515/77, c/ Dª MARIA ANGELA TURQUETO SANTOS, brasileira, do lar, RG n.6.961.133-sp, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Nossa Senhora de Fátima n.170, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor da época de Cz\$-180.000,00, sendo o seu valor venal equivalente a R\$-2.538,51, sendo que a referida escritura esta sendo representada em forma de Certidão. Eu, *[assinatura]* (Silvia Christina S Rodrigues), Esc. Autorizada a datilografar, conferi e assino.-

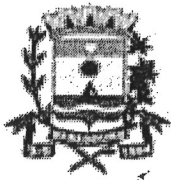
R.02/21.548:- Bebedouro, 13 de Novembro de 1.996.- Por escritura de 04 de setembro de 1.996, em notas do 2º cartório da comarca, livro 267, fls.127, os proprietários JOSE FRANCISCO DE FATIMA SANTOS, e s/m. MARIA ANGELA TURQUETO SANTOS, supra qualificados, transmitiram por permuta à PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, pessoa jurídica de direito público, sediada nesta cidade e comarca de Bebedouro-SP, à Praça José Stamato Sobrinho nº45-CGC/MF nº45.709.920/0001-11, o imóvel objeto desta matrícula, dando o valor de R\$22.156,26.- Eu, *[assinatura]* (Luiz de Almeida), Oficial Substituto segue no verso

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bebedouro - SP

021779

3857-AA





Prefeitura Municipal de Bebedouro
ESTADO DE SÃO PAULO
DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS

CERTIDÃO DE VALOR VENAL Nro: 42/2012

Data da emissão: 09/01/2012

Hora da emissão: 17:59:27

O Departamento de Arrecadação e Tributos da Prefeitura Municipal de Bebedouro, Estado de São Paulo, CERTIFICA que, consultadas as bases informatizadas e integradas ao sistema de processamento de dados, até a data e hora em epígrafe, constatamos um imóvel situado no endereço R. CAP. ALCIDES LEONCIO J FRANCO 00000 D. INDUSTRIAL II Cep: 14711-304, nesta cidade, cadastro nº 069.147.001-00, com valor venal total, exclusivamente para efeito de tributação do exercício de 2011 de R\$ 13.738,75, lançado em nome de TRANSP. LENCOIS LTDA

Certidão emitida em conformidade com Decreto número 9.163, em 27 de julho de 2011 e, sua validade é de 30 dias. A veracidade desta certidão está condicionada à verificação de sua cópia original na Internet, no endereço <http://www.bebedouro.sp.gov.br>

Número de controle : 1309db1a3ef4d4a9b840b70cb265299e

CERTIDÃO GRATUITA VIA WEB-SITE MUNICIPAL

DEPARTAMENTO DE ARRECADAÇÃO E TRIBUTOS
Pça José Stamato Sobrinho, n. 45 - Centro - Bebedouro - SP - CEP 14700-000.
Telefone(17) 3345-9100 / (17) 3345-9197- Fax 3345-9103



ANEXO IV

LAUDO DE AVALIAÇÃO

**Quadra n° 069.147 do Distrito Industrial II, localizada no
município de Bebedouro/SP**

Matrícula n° 21.548 do CRI de Bebedouro

Solicitante: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Avaliador: LUÍS CARLOS ARCAS CORTEZ - CRECI/SP 45.889



Bebedouro/SP, 14 de dezembro de 2011.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO TERRENO CORRESPONDENTE À QUADRA Nº 069.147 DO DISTRITO INDUSTRIAL II, LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE BEBEDOURO/SP, DE PROPRIEDADE DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Atendendo ao pedido feito pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, e mediante visita procedida "in loco" ao **imóvel urbano** consistente da **QUADRA Nº 067.147, do Distrito Industrial II**, localizada no município de Bebedouro, estado de São Paulo, com frente para a **Rua 11**, objeto da **matrícula nº 21.248**, livro 02-RG do Oficial de Registro de Imóveis de Bebedouro, imóvel esse de propriedade da **PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO**, CNPJ 45.709.920/0001-11, passo a fazer as seguintes considerações:

1- Considerando que o imóvel ora em avaliação está localizado dentro do perímetro urbano da cidade de Bebedouro, com frente para a Rua 11, no Distrito Industrial II;

2- Considerando a localização privilegiada do imóvel, em local destinado à instalação de indústrias e empresas dos mais variados seguimentos, próxima a vias de grande circulação;

3- Considerando que o imóvel possui a área total de 6.330,86 m² (seis mil trezentos e trinta metros e trinta e seis decímetros quadrados);

4- Considerando que a quadra não possui benfeitorias, nem infraestrutura;

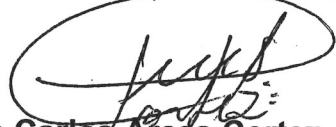
5- E, finalmente, considerando as regras de mercado de oferta e procura tocantes à região onde se localiza o imóvel.

AVALIO o bem supra no valor de **R\$ 15,62 (quinze reais e sessenta e dois centavos)** o metro quadrado.

Desta forma, a avaliação total do bem supracitado perfaz o valor de **R\$ 98.880,23 (noventa e oito mil e oitocentos e oitenta reais e vinte e três centavos)**

Por ser verdade, firmo o presente.

Bebedouro/SP, 14 de dezembro de 2011.



Luís Carlos Arcas Cortez
CRECI SP 45.889



MATRÍCULA

215.48

FICHA

148

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

BEBEDOURO

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL:- UM TERRENO, correspondente a Quadra n.069.147 do Distrito Industrial II, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 11, de formato irregular, e que tem a seguinte descrição: "Mede 62,00 metros no alinhamento da rua 11, daí mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 11 com a Rua 06, seguindo por esta última mede 62,00 metros; daí mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 06 com a Rua 13, seguindo por esta última mede 62,00 metros, daí mede novamente 14,13 na curva de concordância da Rua 13 com a Rua 08, seguindo por esta última numa distância de 62,00 metros e finalmente mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 08 com a Rua 11, encerrando o perímetro e perfazendo uma área de 6.330,36m². Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n.0069.147.001.00. **PROPRIETÁRIA:-** PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, pessoa jurídica de direito público, sediada nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Avenida Raul Furquim n.2.010, inscrita no CGC/MF sob n.45.709.920/0001-11. **TÍTULO AQUISITIVO:-** Imóvel havido em maior porção em virtude de escritura lavrada no 2º Cartório local em 10 de junho de 1.986, devidamente registrada no CRI desta comarca, no livro n.2, as fls.37 sob o R.2 da Matrícula n.10.437, atualmente objeto da matrícula n.12.977, livro 2, fls.77 (R.01 e ficha auxiliar) em 21.05.1.987. Bebedouro, 30 de maio de 1.996. Eu, *[assinatura]* (Silvia Christina S Rodrigues), Escrevente Autorizada a datilografar, conferi e assino.-

R.01/21.548:- Bebedouro, 30 de maio de 1.996. Pela escritura pública de venda e compra, lavrada no 2º Cartório de Notas desta comarca, livro 217, fls 220, a proprietária supra qualificada PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, transmitiu por venda à JOSE FRANCISCO DE FATIMA SANTOS, brasileiro, citricultor, RG nº M-8.551.813-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 277.117.066-34, casa do no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.6.515/77, c/ D^a. MARIA ANGELA TURQUETO SANTOS, brasileira, do lar, RG n.6.961.133-sp, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Nossa Senhora de Fátima n.170, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor da época de Cz\$-180.000,00, sendo o seu valor venal equivalente a R\$-2.538,51, sendo que a referida escritura esta sendo representada em forma de Certidão. Eu, *[assinatura]* (Silvia Christina S Rodrigues), Esc.Autorizada a datilografar, conferi e assino.-

R.02/21.548:- Bebedouro, 13 de Novembro de 1.996.- Por escritura de 04 de setembro de 1.996, em notas do 2º cartório da comarca, livro 267, fls.127, os proprietários JOSE FRANCISCO DE FATIMA SANTOS, e s/m. MARIA-ANGELA TURQUETO SANTOS, supra qualificados, transmitiram por permuta à PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, pessoa jurídica de direito público, sediada nesta cidade e comarca de Bebedouro-SP, à Praça José Stamato Sobrinho nº45-CGC/MF nº45.709.920/0001-11, o imóvel objeto desta matrícula, dando o valor de R\$22.156,26.- Eu, *[assinatura]* (Luiz de Almeida), Oficial Substi

segue no verso

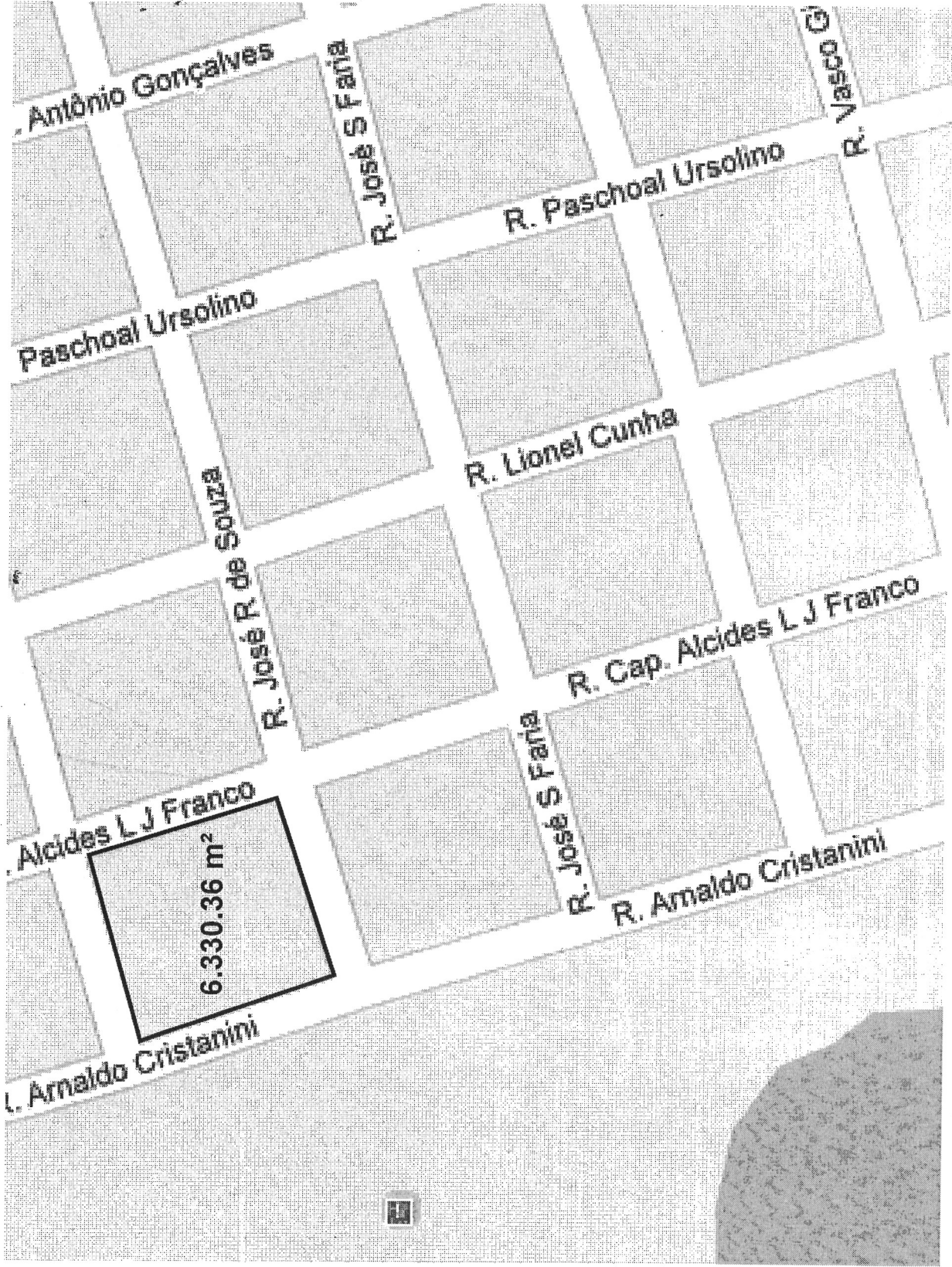
Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Bebedouro - SP

021779

3857-AA

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
12

187.2001.25000-0811



CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO
11

2011/2

PREFEITURA
MUNICIPAL
DE
BEBEDOURO

ENGENHEIRO CIVIL
WAGNER SILVEIRA

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO



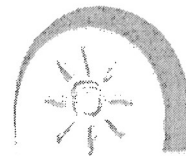


PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Pça José Stamato Sobrinho - Nº 45 - CEP 14.701-009 - Cx Postal 361

CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta

BEBEDOURO - Estado de São Paulo



BEBEDOURO PARA TODOS 2009/2012

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) Objetivo

O presente trabalho técnico, tem por **objetivo determinar** “Real Valor de Mercado” de imóvel de propriedade da Prefeitura Municipal de Bebedouro , sendo o imóvel comercial/industrial , localizado Rua 11 , Distrito Industrial II , Bebedouro , Estado de São Paulo .

“Real Valor de Mercado” pode ser definido como : “(...) o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado á venda em prazo razoável , com o vendedor desejando , mas não estando obrigado à vendê-lo , e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem contudo , estar obrigado a comprar . Em outras palavras , seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista” – **em McMichael’s Appraising Manual (4ª edição) – Editora Prentice Hall/ Englewood Cliffs , U.S.A .ativo.**

2) Características Gerais do Imóvel

Imóvel situado na Rua 11 do Distrito Industrial II , Bebedouro/SP , formato irregular , razoável localização, de baixa valorização , com característica de pequena gleba , sendo terreno de 6.330,36 m² , sem construção , proprietário a Prefeitura Municipal de Bebedouro , conforme pesquisa no Cadastro de Imóvel do Sistema Integrado de Rendas Públicas Municipais –SIREM , da Prefeitura Municipal de Bebedouro e Matrícula n. 21.548 do CRI local..


Wagner Silveira
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506005510-9
Mat 1893



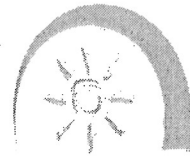


PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Pça José Stamato Sobrinho - Nº 45 - CEP 14.701-009 - Cx Postal 361

CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta

BEBEDOURO - Estado de São Paulo



BEBEDOURO PARA TODOS 2009/2012

3) Data-Base

A data-base desta avaliação é janeiro de 2012 .

4) Vistoria

O imóvel em avaliação foi vistoriado em 12/01/2012.

5) Declaração de independência , contingências e limitações

Os dados referentes à propriedade do imóvel em apreço , suas áreas e dimensões foram obtidas de documentação e informação fornecida pela direção local do imóvel , que consideramos confiáveis . O signatário deste laudo não assume responsabilidades quanto á matérias de cunho documentais ou legal referentes ao imóvel considerado neste trabalho . A avaliação do bem o considera livre de ônus e encargos que porventura existam sobre o mesmo.

Não faz parte do escopo deste trabalho, nem é responsabilidade do seu signatário, efetuar investigações quanto á correção de documentos fornecidos, invasões , sobreposições de divisas ou eventuais ônus possam vir agravar o imóvel , nem tão pouco a descoberta ou correção de deficiências de qualquer tipo no imóvel , incluindo aspectos físicos , financeiros e/ou legais.

Consideramos que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis e de boa fé. O signatário deste laudo não assume responsabilidades por fatores físicos ou econômicos ocorridos após a data da vistoria do imóvel em avaliação que possam vir a afetar o valor apresentado. Tomou-se como pressuposto que todos os regulamentos, Leis Federais, Estaduais e Municipais, bem como o Plano Diretor Municipal, Lei de

Wagner Silveira
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506005510-9
Mat 1893



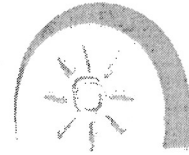


PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Pça José Stamato Sobrinho - Nº 45 - CEP 14.701-009 - Cx Postal 361

CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta

BEBEDOURO - Estado de São Paulo



BEBEDOURO PARA TODOS 2009/2012

Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo aplicável sobre o imóvel foram cumpridos. O imóvel foi avaliado assumindo-se todas as Licenças, Permissões e Alvarás exigidas pelo município, até mesmo àquelas exigidas nas esferas estaduais e federais.

Esta Avaliação foi efetuada de acordo com as prescrições das normas NBR 5676 e NB 502/89 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e recomendações do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia).

O signatário deste trabalho possui qualificações técnicas adequadas para sua execução. Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico "OBJETIVO" e o uso para outra finalidade não apresenta confiabilidade.

O signatário deste trabalho não tem, ou planeja ter no futuro, interesse de qualquer espécie no imóvel objeto desta avaliação. Os honorários referentes ao presente trabalho não guardam relação de quaisquer espécie ou natureza com os valores resultantes da avaliação.

O signatário deste trabalho coloca-se à disposição do destinatário para eventuais discussões sobre o estudo de valores. Caso haja necessidade de serviços adicionais de avaliação ou atualização deste relatório, a fim de refletir condições e eventos posteriores a sua emissão, estaremos a inteira disposição, desde que logicamente compensados pelas horas técnicas com honorários a serem combinados na ocasião.

A concordância com as declarações deste tópico independe da aceitação deste Laudo.

6) Método de Avaliação

Foram adotados os métodos recomendados pela NB- 5676 da ABNT para o nível de rigor normal. Em engenharia de avaliações os métodos se dividem em :

Wagner ^{lp} Silveira
Engenheiro Civil - GMC
CREA 508005510-9
Mat 1893

CÂMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

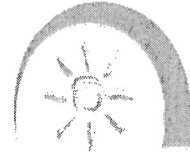


PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Pça José Stamato Sobrinho - Nº 45 - CEP 14.701-009 - Cx Postal 361

CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta

BEBEDOURO - Estado de São Paulo



BEBEDOURO PARA TODOS 2009/2012

Diretos – aqueles que definem o valor de forma imediata através de comparação direta com dados de elementos assemelhados .

Indiretos – aqueles que definem o valor através de processos e cálculos com emprego de sub-métodos auxiliares como o Método de Custo, Método da Renda , Método Involutivo e outros .

6.1) Terreno

Adotou-se o Método do Máximo Aproveitamento Eficiente (Também conhecido como Método Involutivo ou Residual) . Este método considera o custo do terreno em vista do estudo das condições máximas permissíveis de aproveitamento eficiente do terreno, isto é , o que as posturas municipais permitem .

7) Valor do Terreno

O valor de mercado de terreno situa-se na faixa de R\$ 115.769,62 . (VIDE MEMÓRIA DE CÁLCULO APENSA)

8) Conclusão e Encerramento

Após análise efetuada , conforme memórias de cálculos em anexo , conclui-se o seguinte valor para o bem avaliando (Terreno) , considerado neste trabalho para data-base de Janeiro de 2012 :

$V = R\$ 115.000,00$ (Cento e Quinze Mil Reais)

Wagner Silveira
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506005510-9
Mat 1893



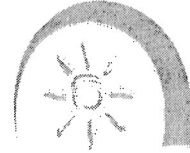


PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Pça José Stamato Sobrinho - Nº 45 - CEP 14.701-009 - Cx Postal 361

CNPJ - 45.709.920/0001-11 - Insc. Est. Isenta

BEBEDOURO - Estado de São Paulo



BEBEDOURO PARA TODOS 2009/2012

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais de Engenharia de Avaliações , **não significa uma representação rigorosamente exata , mas sim uma expressão monetária teórica mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente o imóvel** ; não significando portanto que eventuais negociações possam ser efetivadas com valores diferentes deste , dependendo logicamente aos aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas .

Nada mais havendo para ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo de precisão normal , composto de 7 páginas , anexo – Croqui e Documento de Registro).

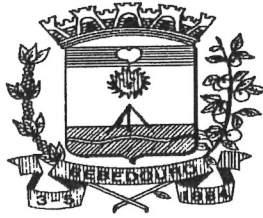
9) Material e Dados p/ elaboração deste Laudo

- 9.1) “Princípios de Engenharia de Avaliações” , 2ª edição , autor : Engº Alberto Lélío Moreira .
- 9.2) matrícula n. 21548 do CRI local.
- 9.3) Vistoria no Local.

Bebedouro/SP, 12 de Janeiro de 2012.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A nº. 506.005.510-9
Matrícula 1893





PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO MEMÓRIA DE CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Imóvel : Terreno	Cad.Mun:	069.147.001-00	Data :	12/01/12
Propr. : Prefeitura Municipal de Bebedouro				
End. : Rua 11 , Distrito Industrial II				
Área do Terreno (m ²) :	6.330,36	Área Construída (m ²)	0,00	

1) Cálculo de Avaliação do Terreno Total (Método Involutivo)

1) Cálculo de Avaliação do Terreno (Método Involutivo)

1.1) Número Máximo de Pavimentos hipoteticamente possíveis de construir no terreno

Taxa de Ocupação (To) =

0,80 média

Coefficiente de Aproveitamento (Ca) =

2,00 média

Número máximo de Pavimentos (Np) =

$$\frac{Ca}{To} =$$

2,00 pavimentos

1.2) Área de Construção hipoteticamente possível de construir no terreno (Ch)

Área do terreno (At) = 6.330,36 m²

$$Ch = At \times Np \times To$$

Ch = 10.128,58 m²

1.3) Custo de Construção Total do Edifício (C)

Custo / m² de Construção(R\$) = 900,00

$$C = Ac \times 900,00$$

C = R\$ 9.115.718,40

1.4) Custo estimado de Receita obtida pela venda do Imóvel hipoteticamente construído (R)

R = R\$ 11.850.433,92

1.5) Valor do Terreno (Vt)

$$Vt = \{ R \times [1 - j - k] - C [1 + (ixt/2)] \} \times f$$

Wagner Silveira
Engenheiro Civil - GMC
CREA 506005510-9
Mat 1893





PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO MEMÓRIA DE CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Imóvel : Terreno	Cad.Mun:	069.147.001-00	Data :	12/01/12
Propr. : Prefeitura Municipal de Bebedouro				
End. : Rua 11 , Distrito Industrial II				
Área do Terreno (m ²) :	6.330,36	Área Construída (m ²)	0,00	

i (taxa de juros ao mês) =
j (despesa de publicidade)=
k (taxa de corretagem) =
t (cronograma físico) =
f (coef.Valorização Urbana)=

0,50%
6,00%
5,00%
12 meses
0,10

Coef.Valorização Urbana	
0,10 à 0,30	baixa
0,5	média
0,70 à 0,90	alta

Vt = R\$ 115.769,62 ou R\$ 18,29 /m² .

Nota: Este Laudo foi desenvolvido com Metodologia Básica Aplicável , tendo como Bibliografia :
" Engenharia de Avaliações" de Rubens Alves Dantas ,1a. Edição , Editora PINI - 1999
"Princípios de Engenharia de Avaliações"de Eng.Alberto L. Moreira,2a. Edição,Editora PINI - 1991

Bebedouro / SP , 12 janeiro, 2012

Wagner Silveira
Engenheiro Civil

IMÓVEL:- UM TERRENO, correspondente a Quadra n.069.147 do Distrito Industrial II, nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, com frente para a Rua 11, de formato irregular, e que tem a seguinte descrição: "Mede 62,00 metros no alinhamento da rua 11, daí mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 11 com a Rua 06, seguindo por esta última mede 62,00 metros; daí mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 06 com a Rua 13, seguindo por esta última mede 62,00 metros, daí mede novamente 14,13 na curva de concordância da Rua 13 com a Rua 08, seguindo por esta última numa distância de 62,00 metros e finalmente mede 14,13 metros na curva de concordância da Rua 08 com a Rua 11, encerrando o perímetro e perfazendo uma área de 6.330,36m². Imóvel cadastrado na Prefeitura Municipal de Bebedouro sob n.0069.147.001.00. PROPRIETÁRIA:- PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, pessoa jurídica de direito público, sediada nesta cidade e comarca de Bebedouro, Estado de São Paulo, na Avenida Raul Furquim n.2.010, inscrita no CGC/MF sob n.45.709.920/0001-11. TÍTULO AQUISITIVO:- Imóvel havido em maior porção em virtude de escritura lavrada no 2º Cartório local em 10 de junho de 1.986, devidamente registrada no CRI desta comarca, no livro n.2, as fls.37 sob o R.2 da Matrícula n.10.437, atualmente objeto da matrícula n.12.977, livro 2, fls.77 (R.01 e ficha auxiliar) em 21.05.1.987. Bebedouro, 30 de maio de 1.996. Eu, *[assinatura]* (Silvia Christina S Rodrigues), Escrevente Autorizada a datilografar, conferi e assino.-

R.01/21.548:- Bebedouro, 30 de maio de 1.996. Pela escritura pública de venda e compra, lavrada no 2º Cartório de Notas desta comarca, livro 217, fls 220, a proprietária supra qualificada PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, transmitiu por venda à JOSE FRANCISCO DE FATIMA SANTOS, brasileiro, citricultor, RG nº M-8.551.813-SP e inscrito no CPF/MF sob nº 277.117.066-34, casa do no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei n.6.515/77, c/ Dª. MARIA ANGELA TURQUETO SANTOS, brasileira, do lar, RG n.6.961.133-sp, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Nossa Senhora de Fátima n.170, o imóvel objeto desta matrícula, pelo valor da época de Cz\$-180.000,00, sendo o seu valor venal equivalente a R\$-2.538,51, sendo que a referida escritura esta sendo representada em forma de Certidão. Eu, *[assinatura]* (Silvia Christina S Rodrigues), Esc. Autorizada a datilografar, conferi e assino.-

R.02/21.548:- Bebedouro, 13 de Novembro de 1.996. - Por escritura de 04 de setembro de 1.996, em notas do 2º cartório da comarca, livro 267, fls.127, os proprietários JOSE FRANCISCO DE FATIMA SANTOS, e s/m. MARIA-ANGELA TURQUETO SANTOS, supra qualificados, transmitiram por permuta à PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO, pessoa jurídica de direito público, sedida nesta cidade e comarca de Bebedouro-SP, à Praça José Stamato Sobrinho nº45-CCG/MF. nº45.709.920/0001-11, o imóvel objeto desta matrícula, dando o valor de R\$22.156,26. - Eu, *[assinatura]* (Luiz de Almeida), Oficial Substi

segue no verso

Antônio Gonçalves

R. José S Faria

R. Vasco G

R. Paschoal Ursolino

Paschoal Ursolino

R. Lionel Cunha

R. José R de Souza

R. José R de Souza

R. Cap. Alcides L J Franco

Alcides L J Franco

R. José S Faria

R. Arnaldo Cristanini

R. Arnaldo Cristanini

6.330.36 m²

CAMARA MUNICIPAL DE BEBEDOURA
10